

allegato G) – schema convenzione trasformazione diritto di superficie in proprietà

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PRATO E TITOLARI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU ALLOGGI COSTRUITI NEL PIANO DI ZONA DI, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

L'anno, il giorno del mese di in innanzi a me dott., Notaio in Prato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti:

- arch., nato a il, Il quale interviene al presente atto ai sensi dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, non in proprio, ma in rappresentanza del Comune di Prato, con sede in Prato, Piazza del Comune n. 2, codice fiscale n. 84006890481, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile (di seguito "Servizio Urbanistica"), in esecuzione di propria determinazione n. del (*facoltativo*) che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sub "A";

- signor nato a il codice fiscale residente in Prato in via proprietario/i superficiario/i di unità abitative costruite dalla cooperativa (ovvero dall'impresa) su area concessa in diritto di superficie nel Piano di Zona di, lotto

Il predetto componente, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo, mi chiede di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue

premesse

- che il Comune di Prato, con convenzione ex articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, rep. n. stipulata ai rogiti del Notaio in data, registrata a Prato il n. vol., trascritta presso in data al n. ha ceduto in diritto di superficie, per la durata di 99 anni e con possibilità di rinnovo alla sua scadenza, alla cooperativa/impresa l'area fabbricabile ai sensi della legge n. 167 del 1962 costituente il lotto del Piano di Zona per la realizzazione di abitazioni di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 865 del 22 ottobre 1971, area allora identificata al Catasto Terreni del comune di Prato in foglio particelle, con superficie catastale complessiva di mq. e volumetria edificabile di mc., ed attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato in foglio particelle, con superficie catastale complessiva di mq.;

- che su detta area, in attuazione della concessione edilizia P.G. n. del e delle successive varianti P.G. n. del, la cooperativa/impresa ha edificato un complesso immobiliare residenziale composto da n. alloggi con relative pertinenze e parti comuni condominiali;

(elencare i dati urbanistici e i titoli abilitativi relativi all'edificazione del complesso immobiliare)

- che con atto ai rogiti del notaio in data, rep. n., registrato a Prato il n. vol. e trascritto presso in data è stata assegnata definitivamente al signor la proprietà superficiaria delle unità

immobiliari facenti parte del suddetto complesso immobiliare costruito sul lotto in questione costituenti l'appartamento per civile abitazione avente quali pertinenze esclusive, nonché, per la quota millesimale di spettanza, le pertinenze, gli accessori e le utilità condominiali indivisibili ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile;

- che all'Ufficio del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, le unità immobiliari sopra descritte risultano identificate nel foglio di mappa particella sub. superficie residenziale catastale mq.....

- alle unità immobiliari descritte è stata attribuita una quota millesimale di proprietà generale pari a, come risulta dalle tabelle millesimali approvate dall'assemblea condominiale del

visti

- l'articolo 31, commi 45, 46, 47, 48, 49 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" e successive modificazioni;

- l'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- la deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Prato n. 40 del 21 luglio 2022 "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli di prezzo e di canone di locazione sugli immobili ricadenti nei piani approvati ai sensi delle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Conferma dei valori venali dei Piani di Zona e disposizioni attuative";

- la determinazione dirigenziale n. 1942 del 5 agosto 2022 "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi edificati nelle aree di cui alle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Adozione degli indirizzi gestionali. Approvazione dei modelli di domanda, degli schemi di convenzione e delle schede dei corrispettivi netti";

dato atto che:

- facendo seguito alla proposta contenuta nella determinazione dirigenziale n. 1942 del 5 agosto 2022 il comparente signor ha manifestato la sua adesione accettando quale corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in proprietà l'importo ricavabile in conseguenza dell'applicazione dei valori contenuti nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 2022;

- con determinazione n. ... del il dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile del Comune di Prato ha approvato lo schema della presente convenzione stabilendo di procedere alla sua stipulazione;

- per il pagamento del suddetto corrispettivo, tra le possibilità previste dalla sopra citata deliberazione del Consiglio comunale, il signor ha scelto

(*ipotesi 1*) la possibilità di versare quanto dovuto in unica soluzione;

(*ipotesi 2*) la possibilità di rateizzazione versando il 20 per cento dell'importo dovuto in unica soluzione prima e fuori del presente atto e il restante importo in n. rate semestrali, maggiorate degli interessi legali che saranno computati alla scadenza di ogni singola rata;

- che ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si allega in originale sub "..." al presente atto, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Prato per cui si dichiara che dalla

data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici per quanto riguarda le aree interessate;

richiamata

la convenzione originaria rep. n. stipulata ai rogiti del Notaio in data e registrata a Prato il n. vol., della quale il presente atto costituisce modifica ad integrazione;

preso atto

che, per effetto di quanto previsto dal comma 46 dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998, essendo trascorsi oltre venti anni dalla sottoscrizione della convenzione ex articolo 35 della legge n. 865 del 1971 di concessione del diritto di superficie sull'area, con il completo pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998 e successive modificazioni, decadono (*oppure, in caso di dilazione di pagamento*) decadranno tutti i vincoli previsti nella convenzione medesima;

tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 – Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà

Il Comune di Prato come sopra rappresentato, cede al signor, che accetta ed acquista, (*ove ricorra l'ipotesi 2*) con il patto di riservato dominio infra precisato, per la quota di millesimi il diritto di piena proprietà sull'area di sedime costituente il lotto del Piano di Zona, attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato in foglio particelle, e individuata dal certificato di destinazione urbanistica allegato al presente atto sotto la lettera ".....",

In conseguenza della presente cessione, il signor diviene, oltre che comproprietario per quota del suolo su cui sorge il complesso immobiliare, pieno e definitivo proprietario delle unità immobiliari sopra descritte e catastalmente individuate, dallo stesso già acquistate in regime di proprietà superficaria temporanea.

Il Comune di Prato come sopra rappresentato, presta quindi il proprio consenso alla voltura delle suindicate unità immobiliari a nome esclusivo del signor ...

Art. 2 – Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà

Il corrispettivo della cessione per il lotto in questione è stato determinato, ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 21 luglio 2022, in Euro, al netto dell'importo già versato dai soci e rivalutato, ed è stato suddiviso tra i vari proprietari assegnatari secondo le tabelle di ripartizione deliberate dall'assemblea condominiale, per cui la quota relativa ai cespiti sopra descritti per i quali il signor ha aderito alla proposta di trasformazione e qui costituito, risulta pari ad Euro (.....), corrispondenti alla quota di ripartizione dimillesimi.

Il pagamento del corrispettivo

(*ipotesi 1*) è stato effettuato alla Tesoreria Comunale, prima e fuori del presente atto, mediante

.....

in data

per cui il Comune di Prato, come sopra rappresentato, rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, con espressa dichiarazione di non aver altro a pretendere in dipendenza della presente cessione.

(ipotesi 2) è stato effettuato alla Tesoreria Comunale, prima e fuori del presente atto nella misura del 20 per cento dell'intero importo mediante in data; il restante importo di euro verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale mediante n. ... rate semestrali di Euro ciascuna, oltre interessi legali pro-tempore che saranno computati alla scadenza di ogni singola rata.

Pertanto, il signor conferma ed approva per iscritto in calce alla presente convenzione, ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, di essere a conoscenza che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 1525 del codice civile, in caso di mancato pagamento di due rate semestrali, anche non consecutive, il beneficio della dilazione sarà considerato decaduto.

Ai sensi dell'articolo 31, comma 49, della legge n. 448 del 1998, in caso di interruzione del pagamento dilazionato, quanto versato al Comune non potrà essere restituito.

Entro la data di scadenza dell'ultima rata concordata, il proprietario superficario potrà chiedere di procedere al pagamento in unica soluzione del corrispettivo residuo. All'importo residuo da corrispondere verranno imputati gli interessi legali fino a quel momento maturati.

Le parti, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, convengono che qualora alla data di scadenza dell'ultima rata la cifra non corrisposta al Comune di Prato superi l'ottava parte del prezzo, si verifica la risoluzione del contratto per inadempimento del compratore. La risoluzione opererà di diritto a seguito della comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o altro sistema equivalente, da parte del Comune di Prato al signor dell'intenzione di volersi avvalere della presente clausola risolutiva. Le rate fino a quel momento percepite saranno acquisite dal Comune di Prato a titolo di indennità.

Art. 3 – Effetti della convenzione

La presente convenzione, costituisce atto integrativo della convenzione originaria stipulata con la cooperativa/impresa, ai rogiti del Notaio rep. n. del....., richiamata in premessa.

(ipotesi 1) Con il perfezionamento dell'efficacia del presente atto a seguito del completo pagamento del corrispettivo, l'area pertinente alle sopra descritte unità immobiliari di proprietà superficaria del signor diverrà di sua esclusiva e piena proprietà per la relativa quota millesimale sopra indicata, e decadranno tutti i vincoli di godimento e trasferimento dei beni contenuti nella convenzione originaria per effetto di quanto previsto dall'articolo 31, comma 46, della legge del 23 dicembre 1998, n. 448, anche in riferimento, per quanto occorrer possa, all'articolo 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998.

La presente convenzione ha effetto da oggi.

(ipotesi 2) La presente convenzione, ai sensi dell'articolo 1523, primo comma, del codice civile, avrà effetto dal momento del saldo del corrispettivo. Il diritto di proprietà sarà definitivamente trasferito al signor con il pagamento dell'ultima rata di prezzo.

Successivamente al saldo del corrispettivo verrà sottoscritto specifico atto di quietanza a cura e spese del proprietario superficario. La quietanza dell'avvenuto saldo sarà annotata a margine della trascrizione della presente convenzione a cura e spese del signor

Art. 4 – Controversie

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve diverse ed inderogabili disposizioni di legge, le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e segg. del codice di procedura civile. I tre arbitri saranno nominati uno ciascuno dalle parti ed il terzo in accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune.

Art. 5 – Varie e fiscali

Per quanto previsto dall'articolo 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che non si sono avvalse, per la conclusione della presente cessione, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

Il Comune di Prato garantisce che l'area oggetto del presente atto, per quanto riguarda il diritto trasferito è di propria ed esclusiva titolarità e disponibilità ed è libera da qualsiasi ipoteca e di ogni altro vincolo od onere sia reale che personale o fiscale pregiudizievole.

(ipotesi 1) Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del signor che se le assume.

(ipotesi 2) Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente e il signor presta il proprio consenso a che il patto di riservato dominio di cui sopra venga pubblicizzato mediante menzione nella nota di trascrizione della presente cessione. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto ed al successivo atto di quietanza sono a carico del signor che se le assume.

(in entrambe le ipotesi) Il Comune di Prato rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

(ipotesi 1) Il signor, ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, approva specificamente quanto previsto dall'articolo 3 e dall'articolo 4.

(ipotesi 2) Il signor, ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, approva specificamente quanto previsto dall'articolo 2, dall'articolo 3 e dall'articolo 4.
